



SVI GmbH Oberhausen

## Saniertes Reiheneckhaus mit Garage und Sonnengarten in ruhiger Seitenstraße von OB- Klosterhardt



**Reihenendhaus**



**Oberhausen - Klosterhardt-Süd**



**ca. 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche**



**3,5 Zimmer**



**360.000 EUR**

zzgl. Käufercourtage in Höhe von 3,57 % inkl. ges. MwSt.



**Kirsten Vallen**

Sparkassen Vermietungs- und Immobilien-Vermittlungs  
GmbH Oberhausen

Wörthstraße 12, 46045 Oberhausen

Tel.: 0208 8343781

E-Mail: kirsten.vallen@s-vi.de

**Eckdaten:** ca. 394 m<sup>2</sup> Grundstück | ca. 96 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche  
| ca. 21 m<sup>2</sup> Nutzfläche | 3,5 Zimmer | teilsaniert | Satteldach |  
Verbr.-Ausw.: 122,80 kWh/(m<sup>2</sup>·a) inkl. Warmwasser | EEK: D |  
Baujahr lt. Energieausw. 1955 | Zentralheizung |  
Primärenergieträger: Gas | Fenstertyp: Kunststoff/Isolierglas |  
eigener Garten | letzte Modernisierung 2002 | Massivbau

**Exposé-Nummer:** 4281

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns vom Verkäufer  
mitgeteilten Objektdaten übernehmen wir keine Haftung!

**Angaben zum Objekt:****Kosten:**

- Kaufpreis: 360.000 EUR
- Käufercourtage: 3,57 % inkl. ges. MwSt.

**Flächen:**

- Grundstück: ca. 394 m<sup>2</sup>
- Gesamtwohnfläche: ca. 96 m<sup>2</sup>
- Nutz-/Nebenfläche: ca. 21 m<sup>2</sup>
- 1 Garage

**Zimmer:**

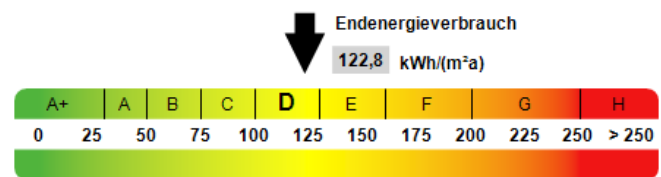
- 3,5 Zimmer
- 2 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer

**Objektdetails:**

- teilsaniert
- Satteldach
- Baujahr ca. 1953
- letzte Modernisierung 2002
- Fenstertyp: Kunststoff/Isolierglas
- eigener Garten
- Massivbau
- Zentralheizung

**Angaben des Energieausweises:**

|                                    |                                |
|------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Primärer Energieträger:</b>     | Gas                            |
| <b>Art des Energieausweises:</b>   | verbrauchsorientiert           |
| <b>Endenergiebedarf:</b>           | 122,80 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |
| <b>Energieeffizienzklasse:</b>     | D                              |
| <b>Baujahr lt. Energieausweis:</b> | 1955                           |
| <b>Ausstellungsdatum:</b>          | 04.12.2025                     |

**Objektbeschreibung:**

Ihr neues Zuhause wurde 1953 auf einem 394 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Gemäß dem damaligen Wohnungsbedarf wurde es als Zweifamilienhaus gebaut. Im Laufe der Zeit wurde es von den Eigentümern zu einem Einfamilienhaus mit heutigem Wohnstandard umgebaut. So verfügt es heute mit 3,5 Raum, verteilt auf rund 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zusätzlich wohnlich gestalteter Nutzfläche von rund 21 m<sup>2</sup> im Spitzboden, über den Platz den man sich als junge Familie oder Pärchen wünscht. Es folgt die klassische Raumaufteilung mit Küche und Wohn- Esszimmer und Gäste-WC im Erdgeschoss. Besonders ist jedoch das vorgelagerte Treppenhaus, das den Bewohnern die bestmögliche Privatsphäre bietet. Die Küche ist zur Straße ausgerichtet und verfügt über eine gute Größe, so dass man auch einen Frühstückstisch aufstellen kann. Kochliebhaber freuen sich über den Gasherd. Natürlich kann man jederzeit auch bei Bedarf auf Strom umrüsten. Im Wohn- und Esszimmer sorgt ein Ofen für eine gemütliche Atmosphäre im Winter. Der Garten und die teilweise überdachte Terrasse sind bequem vom Wohnzimmer aus zu erreichen. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet allen Familienmitgliedern Platz zum Spielen, Grillen, Chillen. Im Obergeschoss sind das Elternschlafzimmer und ein großes Kinderzimmer beheimatet. Zwei Tageslichtbäder, ein Duschbad und ein Dusch- und Wannenbad, sorgen für einen entspannten Start in den Tag. Zusätzlich ist noch ein praktischer Abstellraum auf der Etage um Staubsauger und Co diskret zu verstauen. Das Dachgeschoss mit der wohnlich gestalteten Nutzfläche bietet ihnen die Möglichkeit ein Homeoffice zu errichten oder bei mehreren Kindern ein Spielzimmer



einzurichten, wenn man das Kinderzimmer im Obergeschoss als gemeinsames Schlafzimmer gestaltet. Das Haus ist voll unterkellert mit Außentreppe in den Garten und erfüllt so die Anforderungen an ein „komplettes“ Haus. Die übergroße Garage trägt ihr Übriges dazu bei.

2002 wurden die Hausfassade und das Dach gedämmt. Die Wasserleitungen und die Elektrik wurden aktualisiert, die Bäder neu gestaltet und die Küche, sowie die Innentüren neu eingebaut und Bodenbeläge erneuert. Die Gaszentralheizung ist aus dem Jahr 1999 und die Fenster sind aus den 90er Jahren.

Lassen Sie sich dieses „Sorglos-Paket“ nicht entgehen und überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von der hervorragenden Qualität dieser Immobilie.

---



## Ausstattung:

- Abstellraum, Badewanne, Dusche, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Keller, Tageslichtbad, Terrasse, zweites Bad, abschließbare Fenster, Gartenhaus
- 

## Lagebeschreibung:

Der am äußerst östlichen Rand Oberhausens gelegene Stadtteil Klosterhardt zeichnet sich durch seine gehobene Wohnqualität aus. Geschäfte der Nahversorgung, Schulen sowie Kindergärten sind fußläufig gut zu erreichen. Nur wenige Autominuten entfernt lädt ein Golfplatz zum Golfen und der Fuhlenbrocker Markt zum Einkaufen ein. Weitere Parks in unmittelbarer Nähe sowie die neu gestaltete Trassenbegrünung bieten ausgedehnte Radfahr-, Lauf- und Wandermöglichkeiten. Auch die Sterkrader Innenstadt, der Sterkrader Bahnhof sowie der nahe gelegene Autobahnanschluss sind mit dem PKW oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreicht.

---

## Sonstige Angaben:

Weitere interessante Immobilienangebote finden Sie auf unserer eigenen Internetpräsenz unter: [www.s-vi.de](http://www.s-vi.de)

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg bei Ihrer Immobiliensuche.

Ihre Sparkassen Vermietungs- und  
Immobilien-Vermittlungs GmbH Oberhausen

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir grundsätzlich nur Anfragen (Telefax, Telefon, E-Mail, Post) mit Angabe Ihres vollständigen Namens, Ihrer Anschrift und Telefonnummer, unter der Sie tagsüber zu erreichen sind, bearbeiten.

Sämtliche objektbezogene Daten sind uns vom Veräußerer mitgeteilt worden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns erteilten Auskünfte übernehmen wir trotz sorgfältiger Bearbeitung keine Gewähr.

Gerne können Sie eine diskrete Außenbesichtigung vornehmen, bitten Sie aber, das Grundstück sowie die Immobilie ausschließlich nur mit einem Makler aus unserem Hause gemeinsam zu betreten. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

---





## Objektfotos:



Rückansicht



Wohnbereich



Wohnbereich



Küche





Schlafzimmer



Kinderzimmer



Dusch- und  
Wannenbad



Duschbad





Gäste WC



wohnlich  
gestaltete  
Nutzfläche 1





wohlich  
gestaltete  
Nutzfläche 2



Garten





Gartenhütte



## Grundrisse: Erdgeschoss



## Grundrisse: Obergeschoss





## Grundrisse: Dachgeschoss





## Grundrisse: Kellergeschoss







## Karten/Flurpläne: Flurkarte

